

重建北帝街 高價收殘樓

同區呎價6,000元 市建局購近萬元



市建局去年公布新《市區重建策略》後，第一批受惠「樓換樓」安排的是北帝街30至40A的自住業主。



香港文匯報訊 (記者 廖穎琪) 土瓜灣北帝街/新山道

業主成為首批「樓換樓」受惠者，昨日獲市區重建局提出以實用面積每平方呎8,939元收購，業主除可選擇現金補償外，還可利用補償金選購原址重建後，或啟德發展區預留的「樓換樓」單位，呎價介乎9,003至10,358元不等。現土瓜灣區呎價一般6,000元左右，但市建局認為收購價合理，相信逾半業主毋須補差價便可購入「換樓」單位。發展局局長林鄭月娥昨出席另一活動時強調，「樓換樓」計劃對社會有裨益，由於「樓換樓」計劃非常實在，相信對受影響的自住業主具有吸引力。

北帝街重建項目是市建局自去年公布的新《市區重建策略》後，首個提供「樓換樓」選擇的項目。市建局參照同區7年樓齡樓宇的市值後，公布以每平方呎實用面積8,939元，收購北帝街受重建影響的約96戶業主，當中40戶是自住業主，有權選擇「樓換樓」。市建局昨日向業主發出收購建議信，向業主提出購買啟德發展區「樓換樓」單位，以及原址重建「樓換樓」單位的固定呎價，以供考慮，業主須在60天內回覆。

啟德新區預留50單位

啟德發展區的單位位於1G1甲地盤，包括3幢高座大樓和1幢低座長者屋，分別樓高21層及5層，合共可提供500個單位，高座單位面積由449呎至669呎，長者屋單位面積由323呎至467呎，當中的50個單位預留予北帝街業主。啟德高座單位的固定呎價按5個樓層區域劃分，共提供39個「換樓」單位；啟德低座單位的長者屋則分為2個樓層區域定價，共提供11個「換樓」單位。

無奢華設施 綠化率20%

市建局執行董事譚小瑩指出，啟德單位設計重視自然通風，每個住宅單位及每層電梯大堂均設對流窗，而地面綠化率則達20%。她強調不會有奢華設施，住客共用設施在樓宇頂層，不會有游泳池、餐飲設施及私家車停車場等，小型單位亦不設露台。市建局預計2014年至2015年預售樓花，2016年至2017年落成交樓，意味業主若選購啟德單位，入伙前4年要另覓住所。

8樓及以上不可樓換樓

至於原址重建單位則分為2個樓層區域定價，區域1包括1至2樓共14個「換樓」單位；區域2包括3至7樓共35個單位，8樓及以上層數不會用作「樓換樓」。兩個區域共提供49個「換樓」單位，實用面積由248至692平方呎，有2個固定呎價，入場費為220萬元。市建局行政總監羅義坤指出，與發展商簽定發展合約時會加入條款，限呎和限制使用物料等。

626呎單位補償560萬元

以一個626呎單位的北帝街自住業主為例，可獲現金補償560萬元，若業主選擇面積相若的啟德高座3房單位，即650呎的G單位，需補貼高達114萬元的差價；但若選購面積較小的B單位，有542呎，則只需補貼2萬元。若業主選擇面積相若的原址重建單位，即692呎的B單位，需補貼90萬元差價；但若選購面積較小的F單位，有564呎，不但不用補價，還有30萬元餘款「落袋」。



譚小瑩(右)表示，啟德單位設計重視自然通風，每個住宅單位及每層電梯大堂均設對流窗。香港文匯報記者梁祖堯攝



會所設在大樓頂層，不會建奢華設施及游泳池。市建局圖片



受影響業主可選啟德發展區的單位作「樓換樓」，該區有3幢高座大樓和1幢低座長者屋。市建局圖片

「超筭」樓換樓 四年隨時賺三倍

樓換樓先導計劃收購建議評估(呎價)

假設樓齡七年 單位呎價	樓層區域	原址重建	啟德低座單位	啟德高座單位
8,939元	5	-	-	10,358元(18樓至21樓)
	4	-	-	10,124元(13樓至17樓)
	3	-	-	9,869元(8樓至12樓)
	2	9,346元(3樓至7樓)	9,196元(3樓至5樓)	9,579元(3樓至7樓)
	1	9,003元(1樓至2樓)	9,045元(1樓至2樓)	9,180元(1樓至2樓)

註：收購建議以每平方呎實用面積計算

資料來源：市區重建局

製表：香港文匯報記者 廖穎琪

香港文匯報訊(記者 謝雅寶) 市建局昨日向馬頭角北帝街/新山道重建項目的受影響業主發出收購建議，為每平方呎8,939元。業主可選擇現金賠償，或以9,000元至1萬元選購原址重建的單位，或啟德發展區所預留的新單位。有地產業人士指出，賠償建議「超筭」，當中以啟德「樓換樓」安排最超值，即使啟德項目最快於2016年才正式入伙，但升值潛力高，轉售隨時再賺20%，甚至三倍。

市建局昨日「天價」實用面積每平方呎8,939元，收購馬頭角北帝街/新山道重建項目的單位，業主可選擇按收購呎價收取現金賠償，再自行另覓居所；同時亦可參與「樓換樓」計劃，以賠償金選購原址重建的單位或啟德發展區單位，前者呎價介乎9,003元至9,346元不等，後者呎價介乎9,045元至10,358元，視乎樓層及坐向而定。

專家：啟德樓換樓最着數

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，市建局提出的收購價和賠償安排「超筭」，「無論

業主如何選擇都有『着數』，當中以啟德「樓換樓」安排最具投資價值。他解釋，雖然啟德項目最快在2016年才入伙，且暫未有具體發展資料，存在一定投資風險，但啟德屬於新發展區，擁有良好的城市規劃，加上是臨海地帶，估計日後落成後，樓宇的呎價足以媲美九龍區其他豪宅單位，例如天璽、凱旋門等，呎價或高達1.2萬元至4萬元不等，換言之，若果業主現時以9,045元至10,358元選購啟德發展區的「換樓」單位，日後有機會升值20%至3倍。

無論怎選擇 有餘錢落袋

另外，周滿傑表示，現時土瓜灣區樓宇的呎價普遍約6,000元左右，無論業主選擇現金賠償，在區內購買大型屋苑的小單位，或選購原址重建後的單位，業主仍有餘錢「落袋」。美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，市建局的賠償安排合理，相信不少業主都期望在原區繼續居住，會選擇原址「樓換樓」安排或收取現金賠償，在區內另覓心儀的私樓。

換樓只能選面積 坐向景觀靠抽籤

香港文匯報訊(記者 廖穎琪) 為免之後重建的業主被迫選購「樓換樓」單位的「揀剩蔗」，市建局執行董事譚小瑩表示，所有受重建項目影響的「樓換樓」業主「揀樓」時，只能選擇面積和樓層區域，坐向及景觀須集齊所有業主進行抽籤決定，確保公平性。同時，「樓換樓」單位於預售「樓花」後，業主可隨時轉售圖利。

首籤不合意 可再碰運氣

譚小瑩表示，參與「樓換樓」的業主只可選擇單位面積和樓層區域，但不得選擇個別單位。當業主選擇「樓換樓」後，若選擇相同面積和樓層區域的業主眾多，並出現供不應求時，會以抽籤形式決定。若業主未能抽到心儀單位，隨時可退出「樓換樓」安排，或繼續進行第2次抽籤，確定單位類別。至於單位坐向和景觀，則於第3次抽籤決定。

譚小瑩指出，「樓換樓」採用「固定呎價」，

只要單位面積和樓層區域相同，呎價不會改變。她又認為，「固定呎價」可協助業主準確評估負擔能力，當新單位落成後，即使屆時樓價升跌，「固定呎價」亦不會改變。

預售樓花後 業主可轉手

若選擇啟德發展局的「換樓」單位，第3次抽籤將會加入其他重建項目的受影響業主，例如馬頭圍道及太子道西項目的業主。市建局行政總監羅義坤承認，業主買到哪個單位是「有點由運氣決定」，但不採用「先到先得樓」形式，是為確保公平性，「不然先重建，業主便先選購單位，對後來重建的業主不公平」。

譚小瑩表示，業主與市建局簽訂承諾書後，直至預售樓花期間，不能轉售「樓換樓」權益，但其後「換樓」單位不設轉售限制。若市建局未能準時取得批地文件或預售樓花同意書，或落成單位的面積落差大於5%，業主均可選擇退出「樓換樓」安排。

新址未落成 住戶憂變數

香港文匯報訊(記者 謝雅寶) 土瓜灣北帝街/新山道一列舊樓即將重建，自住業主有權選擇「樓換樓」。

受重建影響的業主劉小姐表示，市建局提出的收購價較預期理想，但由於啟德發展區或原址重建的新單位仍未落成，擔心「樓換樓」變數多，並需於新樓入伙前，額外花費租用臨時居所，為免冒險，她寧選擇收取現金賠償，在區內的大型屋苑另覓實用面積約600多呎的單位。

收購價理想寧要錢

劉小姐的父親在25年前，以近20萬元購入位於北帝街40A號一高層唐樓單位，實用面積631呎。她表示，雖然啟德屬新發展區，但項目至今仍未落成，「既不知道實用面積，又看不到現貨」，擔心日後「現貨」與想像有出入，因此不會

冒險預先購入「樓換樓」單位，另外，她透露，現時租金高企，在選擇原址「樓換樓」安排時需另覓地方居住，十分不划算，因此不少居民均指「要錢不要樓」，會選擇收取現金賠償。劉小姐指出，父親在購入單位時，亦同時擁有該地段的部分業權，批評市建局未有將業主的業權分數計算在賠償金額中，認為當局在釐定賠償安排時，必須增加透明度，並與業主商討。

版面導讀

要聞 內地繼續落實挺港，包括擴大「個人遊」開放範圍，聯合開發「一程多站」旅遊精品及海外推廣，支持香港業界在內地設立旅行社等。詳刊A4

要聞 立法會主席曾鈺成宣布不參選新一屆行政長官。他指是次選舉出現一些不好現象，令選擇特首機制的公信力受到非常嚴重的損害，希望選戰能重回正軌。詳刊A5

要聞 德國首次勸希臘「退會」，內政部長弗里德里希日前表示，希臘退出歐元區的可能正增大，與繼續留下相比，希臘在區外能夠獲得更大空間，恢復經濟活力。詳刊A6

要聞 奧斯卡頒獎，大熱門《星光夢裡人》連奪5獎，影帝、影后則落入尚杜加丹(《星》)及梅麗史翠普(《鐵娘子-戴卓爾夫人傳》)之手。詳刊A7

中國 全國雙擁模範城(縣)命名暨雙擁模範單位和個人表彰大會在北京舉行。溫家寶在會上強調，要通過完善和實施安置政策，讓退役軍人更有尊嚴，生活得更加體面。詳刊A10

港聞 一名28歲患甲狀腺問題男病人，月初在大埔那打素醫院進行減壓手術，但拆線時驚覺眼睛完全喪失視力，主事質疑手術出錯，令他醫眼不成反失明。詳刊A20

疑醫生手術出錯 病人醫眼反失明